

◆ 서울특별시고시 제2026-344호
**도시관리계획(온수역 일대 지구단위계획구역 및 계획,
 럭비구장 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2005-165호(2005.06.02.)로 지구단위계획구역 결정, 서울특별시고시 제2008-181호(2008.05.29.), 서울특별시고시 제2022-465호(2022.12.01.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2024-319호(2024.06.27.)로 특별계획구역 세부개발계획 수립, 구로구 고시 제2025-129호(2025.07.31.), 구로구 고시 제2025-130호(2025.07.31.)로 결정(경미한 변경)된 온수역 일대 지구단위계획구역 내 ‘럭비구장 특별계획구역’의 역세권 활성화사업을 위하여 2026년 제6차 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 18일
 서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 구로구 온수역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(온수역 일대 지구단위계획 및 럭비구장 특별계획구역 세부개발계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 조서
① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서
가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	온수역일대 지구단위계획구역	구로구 온수동 50번지 일대	550,363	감) 328.4	550,034.6	서울시고시 제2005-165호 (2005.6.2)	-

□ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	온수역일대 지구단위계획구역	구로구 온수동 50번지 일대	550,034.6	●측량결과에 따른 지구단위계획구역 변경

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		550,363.0	감) 328.4	550,034.6	100.0	-
주거지역	소 계	341,405.2	감) 301.5	341,103.7	62.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	201,877.8	증) 772.7	202,650.5	36.8	-
	제2종일반주거지역	63,616.2	-	63,616.2	11.6	-
	제3종일반주거지역	47,642.0	-	47,642.0	8.7	-
	준주거지역	28,269.2	감) 1,074.2	27,195.0	4.9	-
상업지역	근린상업지역	29,148.8	감) 26.9	29,121.9	5.3	-
공업지역	준공업지역	179,809.0	-	179,809.0	32.7	-

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역	면 적(㎡)		결정(변경) 사유
		기정	변경	
구로구 오류동 111-1 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	201,877.8	202,650.5	• 도시계획시설(공원) 면적 증가에 따른 용도지역 환원 • 측량결과에 따른 지구단위계획구역 변경
	준주거지역	28,269.2	27,195.0	
	근린상업지역	29,148.8	29,121.9	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로

■ 도로 총괄표

류별	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	11	2,304	2	937	3	334	6	1,033
광로	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	2	786	1	430	-	-	1	356
중로	6	1,211	1	507	1	172	4	532
소로	3	307	-	-	2	162	1	145

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	24	35~45	간선 도로	430 (2,700)	오류동	향동 시계	일반 도로	-	서울시고시 제526호 (79.12.24)	-
기정	중로	1	18	20~30	보조 간선 도로	507 (5,475)	광명 시계	원종리	일반 도로	-	서울시고시 제392호 (89.8.14)	-
기정	중로	2	12	13~15	국지 도로	172	온수동 41-4	온수동 45-22	일반 도로	-	서울시고시 제93-77호 (93.3.18)	-
기정	중로	3	19	12	국지 도로	86	온수동 59-18	온수동 118-10	일반 도로	-	서울시고시 제2008-181호 (08.5.29)	-
기정	중로	3	104	12~15	국지 도로	293	오류동 115-9	오류동 110-10	일반 도로	-	서울시고시 제2008-181호 (08.5.29)	-
기정	중로	3	105	12	국지 도로	135	온수동 44-6 (중로 2-12)	온수동 45-11	일반 도로	-	서울시고시 제2008-181호 (08.5.29)	-
기정	중로	3	106	12~15	국지 도로	25	온수동 산2-10	온수동 산 2-8	일반 도로	-	서울시고시 제869호 (86.12.1)	-
기정	소로	3	219	6	국지 도로	145	온수동 109-16	온수동 51-15	일반 도로	-	서울시고시 제347호 (85.5.24)	-
기정	대로	3	1	15~29	보조 간선 도로	356	온수동 35-19	온수동 51-25	일반 도로	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (철도 : 5,849.7㎡)
기정	소로	2	220	9	특수 도로	72	오류동 106	궁동 230	보행자 전용 도로	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (철도: 224.3㎡ /공원: 235.5㎡)
변경	소로	2	220	9	특수 도로	72	오류동 106	궁동 230	보행자 전용 도로	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (철도: 221.4㎡ /공원: 238.4㎡)
기정	소로	2	221	5~8	특수 도로	90	온수역	온수동 28-2	보행자 전용 도로	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (철도: 195.8㎡ /광장: 520.9㎡)

주1) 연장의 ()는 도로 총 연장임

주2) 보행자전용도로(소로2-220) 조성 시 상부 및 하부공간에 대하여 공원 등을 연계한 활용계획을 시설 관리부서와 협의하여 조성 기부채납 할 것

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-220	소로 2-220	•보행자전용도로 •폭원 : 9m •연장 : 72m •중복결정 : 철도 221.4㎡, 공원 238.4㎡	•지구단위계획구역 면적 변경(측량 값 반영)에 따른 보행자전용도로 중복결정 면적의 변경

2) 자동차정류장 결정조서 : 변경없음

3) 철도

■ 철도 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	②	철도	일반철도	구로역	온수동 시계	-	5,900 (619)	365,301 (21,033)	서울시고시 제404호 (97.12.13)	중복결정 (보행자전용도로 : 420.1㎡)
변경	②	철도	일반철도	구로역	온수동 시계	-	5,900 (619)	365,301 (21,205)	서울시고시 제404호 (97.12.13)	중복결정 (보행자전용도로 : 417.2㎡)
기정	③	철도	도시철도 (지하철7호선)	구로구 천왕동 52일대 (시경계)	구로구 온수동 산2-1일대	-	3,000 (587)	- (14,070)	서울시고시 제14호 (98.2.14)	중복결정 (도로 : 5,849.7㎡)
기정	④	철도	도시철도 (지하철7호선)	-	-	-	-	355	구로구고시 제14호 (98.2.10)	-
기정	⑤	철도	도시철도 (지하철7호선)	-	-	-	-	2,649	구로구고시 제14호 (98.2.10)	중복결정 (214.4㎡)
기정	⑥	철도	도시철도 (지하철7호선)	-	-	-	-	181	구로구고시 제14호 (98.2.10)	-
기정	⑦	철도	도시철도 (지하철7호선)	-	-	-	-	20	구로구고시 제14호 (98.2.10)	-

주1) 연장·면적의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도	•중복결정 : 417.2㎡ - 남북간 연결 : 221.4㎡ - 동서간 연결 : 195.8㎡	•지구단위계획구역 면적 변경(측량 값 반영)에 따른 철도 중복결정 면적 및 선형 변경

나. 공간시설(변경)

1) 광장

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	광장	교통 광장	온수동 51-8일원	5,370	증) 29	5,399	서울시고시 제2008-181호 (08.5.29)	중복결정 (철도 : 214.4㎡) (보행자전용도로 : 520.9㎡)

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	광장	•면적변경: 5,399㎡	•광장시설 선형 변경에 따른 면적 변경

2) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉙	공원1	어린이 공원	온수동 45-31	3,097	-	3,097	서울시고시 제2014-211호 (14.6.5)	-
기정	㉚	공원2	소공원	온수동 44-1	1,331	-	1,331	서울시고시 제2014-211호 (14.6.5)	-
기정	㉛	공원3	가로 공원	오류동 107-2 일원	5,463.1	5,463.1	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (보행자전용도로 : 235.5㎡)
변경	㉜	공원3	문화 공원	오류동 107-2 일원	5,463.1	증) 750.5	6,213.6	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 ¹⁾ (보행자전용도로 : 238.4㎡)

주1) 공원계획 수립시 보행자전용도로(소로2-220) 등과 연계한 활용계획을 시설 관리부서와 협의하여 조성 기부채납 할 것

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 번호	공원명	변경내용	변경사유
㉜	공원3	• 면적변경 : 6,213.6㎡	• 건축계획 변경(세대수 증가)에 따른 공원 면적의 증가 • 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의거 도시공원 또는 녹지의 확보기준 이행 • 공원 내 주민편의시설(체육시설) 등의 계획을 위한 세부종류의 변경

3) 공공공지 결정조서 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설(변경없음)

라. 공공·문화체육시설(변경없음)

마. 방재시설

바. 환경기초시설

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

2. 건축물에 관한 결정조서(변경없음)

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 계획(변경)

■ 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

○ 기정

구분		계획내용	적용대상지	비고
차폐조경 ¹⁾		- 가로경관 향상, 보행안전성 확보 및 교통소음 저감 - 인접보도와의 단차 없이 조성 - 주거환경 보호를 위해 주거지역에 폭 5m 이상 조성	대흥·성원·등진빌라 및 온수산업단지 특별계획구역	-
			역비구장 특별계획구역	경인선변에 한함
전면공지	보도 확보형	- 인도와 접하는 전면공지 - 보행자통행 가능한 구조, 보도기는 담당토록 조성	건축한계선 2m 이상	-
	차도 확보형	- 보도가 없는 이면도로와 접하는 전면공지 - 차량 또는 보행자 통행이 원활히 이루어질 수 있는 구조로 조성	6m미만 소로	-
	조성 지침	- 인접보도 및 도로와 단차 없이 조성 - 차량 및 보행통행 지장물(담장, 화단 등) 설치 금지 - 공공부문 보도 포장패턴 우선 적용 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성	-	-
공개공지		- 전면 도로변 가각부, 주요 보행 결정점 및 가로변으로 설치 - 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원) 형태로 조성, 녹지율 20%이상 1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 - 최소폭 5m 이상 - 필로티 구조 시 유효높이 6m 이상 - 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중이용에 편리한 시설 설치	전지역 권장	-

쌈지형 공지	•대지면적 1,000㎡ 이상의 규모에 설치 권장 •15m 이상 도로변 각각부, 주요 보행결절점 설치 •인접대지 전면공지와 일체형으로 조성 •접한보도와 단차없이 연속하여 조성 •필로티 구조 시 유효높이 6m 이상	전지역 권장	-
보차혼용 통로	•보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	6개소	-
공공보행 통로	•온수도시자연공원 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도로	2개소	-
	•온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도로	1개소	-
	•광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선 강화를 위해 동-서 방향 공공보행통로 조성	1개소 (럭비구장 특별계획구역)	-
공공통로	•보행자전용도로(소로 2-220, 소로 2-221)와 건축물이 연결되는 입체보행통로 폭 3m 이상 조성	1개소 (럭비구장 특별계획구역) A(서측부지)	-

1) 관련규정(소방활동을 위한 비상차량 동선 확보 등) 적용을 위한 일부구간에 한하여 폭 조정 가능

○ 변경

구 분		계획내용	적용대상지	비 고
차폐조경 ¹⁾		•가로경관 향상, 보행안전성 확보 및 교통소음 저감 •인접보도와의 단차 없이 조성 •주거환경 보호를 위해 주거지역에 폭 5m 이상 조성	대흥·성원·동진빌라 및 온수산업단지 특별계획구역	-
			럭비구장 특별계획구역	경인선변에 한함
전 면 공 지	보도 확보형	•인도와 접하는 전면공지 •보행자통행 가능한 구조, 보도기능 담당토록 조성	건축한계선 2m 이상	-
	차도 확보형	•보도가 없는 이면도로와 접하는 전면공지 •차량 또는 보행자 통행이 원활히 이루어질 수 있는 구조로 조성	6m미만 소로	-
	조성 지침	•인접보도 및 도로와 단차 없이 조성 •차량 및 보행통행 지장물(담장, 화단 등) 설치 금지 •공공부분 보도 포장패턴 우선 적용 •건축물 신축 시 개발주체가 조성	-	-
공개공지		•전면 도로변 각각부, 주요 보행 결정점 및 가로변으로 설치 •일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원) 형태로 조성, 녹지율 20%이상 •1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 •최소폭 5m 이상 •필로티 구조 시 유효높이 6m 이상	전지역 권장 (럭비구장 특별계획구역은 세부개발계획에 따름)	-

	•조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중이용에 편리한 시설 설치		
쌈지형 공지	•대지면적 1,000㎡ 이상의 규모에 설치 권장 •15m 이상 도로변 각각부, 주요 보행결절점 설치 •인접대지 전면공지와 일체형으로 조성 •접한보도와 단차없이 연속하여 조성 •필로티 구조 시 유효높이 6m 이상	전지역 권장	-
보차혼용 통로	•보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	6개소	-
공공보행 통로	•온수도시자연공원 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모	2개소	-
	•온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모	1개소	-
	•광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선 강화를 위해 동-서 방향 공공보행통로 조성	1개소 (럭비구장 특별계획구역)	-
공공통로	•보행자전용도로(소로 2-220, 소로 2-221)와 건축물이 연결되는 입체보행통로 폭 3m 이상 조성	1개소 (럭비구장 특별계획구역) A(서측부지)	-

1) 관련규정(소방활동을 위한 비상차량 동선 확보 등) 적용을 위한 일부구간에 한하여 폭 조정 가능

■ 결정(변경) 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	• 공개공지	•럭비구장 특별계획구역은 세부개발계획 수립에 따른 별도 계획 수립

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 계획(변경)

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
기정	①	온수산업단지 특별계획구역	온수동 100-27 일원	104,872	-	104,872	-
기정	②	대흥·성원·동진빌라 특별계획구역	온수동 45-31일원	57,531	-	57,531	-
변경	③	럭비구장 특별계획구역	오류동 111-1일원	66,704.7	감) 328.4	66,376.3	-
기정	④	가든아파트 특별계획구역	오류동 97-4 일원	27,914	-	27,914	-
기정	⑤	화창기공 특별계획구역	오류동 94-11 일원	10,535	-	10,535	-
기정	⑥	동부제강 특별계획구역	오류동 123 일원	97,184	-	97,184	-
기정	⑦	한주물류센터 특별계획구역	오류동 326-16 일원	6,241	-	6,241	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면 번호	구역명	변경내용	변경사유
③	럭비구장 특별계획구역	•특별계획구역계 및 면적 조정 •면적 : 66,376.3㎡(감 328.4㎡)	•측량결과에 따른 지구단위계획구역 변경

나. 특별계획구역 계획지침

- 1) 온수산업단지 특별계획구역(변경없음)
- 2) 대흥·성원·동진빌라 특별계획구역(변경없음)
- 3) 럭비구장 특별계획구역(변경)

■ 구역개요

구역명	위치	면적(㎡)		지정목적
		기정	변경	
럭비구장 특별계획구역	오류동 111-1 일원	66,704.7	66,376.3	•온수역세권 위상 강화 및 활성화를 도모하며, 경인로변의 정연한 가로경관 조성과 토지이용 효율을 위해 자투리 토지의 개별건축행위를 제한하여 럭비구장 일대의 난개발 방지 도모

○ 기정

■ 특별계획구역 지침

구분		계획내용	
계획방향		•서남권 관문거점으로 온수역세권 개발 및 지역서비스 제공을 위한 세부개발계획 수립 •컴팩트시티의 도시공간구조 지향을 위하여 주거·상업·업무·문화 등 역세권 복합개발 도모	
부지면적		•66,704.7㎡	
체육시설 대체부지		•대체부지의 위치(서울시로 한정), 설치시설 및 사업비 등을 포함한 공공기여계획은 세부개발계획 수립시 확정	
구 분		A (서측부지)	B (동측부지)
용도지역		•근린상업지역	•준주거지역
건축물 용도	부용도 A	•건축법 시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 골프연습장(옥외철타), 단란주점, 안마시술소 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외철타) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외)	•건축법 시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 골프연습장(옥외철타), 단란주점, 안마시술소 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외철타) - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외)

구분		계획내용	
건축물 용도	불허 용도 A	●국도의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표10 및 서울시 도시계획조례 제33조에 따라 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ●서울특별시 역사권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 ●교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설	●국도의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표7 및 서울시 도시계획조례 제30조에 따라 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ●서울특별시 역사권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 ●교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설
건축물 용도	지정 용도 ¹⁾ (1층부) a	●건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	●건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점
건폐율		●60% 이하	●60% 이하
용적률		●기준(허용) : 200% 이하 ●상한 : 600% 이하	●기준(허용) : 200% 이하 ●상한 : 400% 이하
최고높이		●150m 이하	●135m 이하
건축한계선		●경인선변 : 10m ●경인로3길 및 경인로변 5m ●광장 및 중로3-104, 가든아파트변 : 3m	
공공 기여	기준	●용도지역 변경 : 근린상업지역(33% 이상) / 준주거지역(25% 이상) ●도시계획시설 폐지 : 10%³⁾	
	항목 ²⁾	●보행자전용도로 신설 : 2개소, 폭원 5~8m, 9m(중복결정) ●온수역 광장 ●도로 : 중로3-104 신설(폭원 15m), 대로3류 신설(폭원 11m → 29m) ●체육시설(럭비구장 등) ●공공기여시설 조성(공공주택, 공공임대업무시설, 지역필요시설) ※ 항목 이외의 지역 필요부족 기반시설에 대해서는 잔여 공공기여 활용	
비고		● '역세권활성화사업' 시 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」에 따름(기반시설(도로, 광장, 체육시설) 관련 사항 제외) ●광장 조성 시 럭비구장 특별계획구역과의 연계를 고려하여 동측은 보행연계 강화 공간, 서측은 교통기능 강화 공간으로 조성 ●광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선을 고려하여 동-서 방향 공공보행통로 조성	

주1) 1층부 지정용도는 지상1층 바닥면적의 50%이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

주2) 공공기여 항목은 세부개발계획 시에 관련부서 및 협의를 통해 변경 가능

주3) 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율은 지역여건 등을 고려하여 가감할 수 있음

■ 용적률 적용기준¹⁾ (의무사항)

구분		적용기준		비 고
구분		A (서측부지)	B (동측부지)	적용 기준을 충족 하여야 함
공공기여	공공기여율	●부지면적 ²⁾ 의 33% 이상	●부지면적 ²⁾ 의 25% 이상	
		※ 특별계획구역 면적의 29.06% 이상 ³⁾		
건축물용도 구분	비주거비율	●용적률의 10% 이상 ●전체 연면적의 20% 이상	●용적률의 10% 이상	
주택건설 기준	주택규모	●공공주택 : 전용 85㎡ 이하		
건축물 형태	서울형 주거환경 정책	●다음 각 항목 중 2가지 이상 의무적으로 이행 － 지속가능형 공동주택 － 커뮤니티 지원시설 설치 － 친환경 건축물 － 역사문화 보존		
주민공동시설		●주민공동체 활성화를 위해 주민공동시설 설치 － 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25		

주1) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」

주2) 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임

주3) 공공기여율은 용도지역 변경 면적에 대한 A(서측부지), B(동측부지)의 공공기여율을 가중평균하여 적용

주4) 공공기여는 가중평균한 총량 내에서 배분 가능

주5) 주민공동시설은 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 준용

○ 변경

■ 특별계획구역 지침

구분		계획내용	
계획방향		●서남권 관문거점으로서 운수역세권 개발 및 지역서비스 제공을 위한 세부개발계획 수립 ●컴팩트시티의 도시공간구조 지향을 위하여 주거상업업무문화 등 역세권 복합개발 도모	
부지면적		●66,376.3㎡	
체육시설 대체부지		●대체부지의 위치(서울시로 한정), 설치시설 및 사업비 등을 포함한 공공기여계획은 세부개발계획 수립시 확정	
구 분		A (서측부지)	B (동측부지)
용도지역		●근린상업지역	●준주거지역
건축물 용도	불허 용도 A	●건축법 시행령 별표1 － 제1호의 단독주택 － 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 골프연습장(육외철탐), 단란주점, 안마시술소 － 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 － 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 － 제13호의 운동시설 중 골프연습장(육외철탐) － 제16호의 위락시설	●건축법 시행령 별표1 － 제1호의 단독주택 － 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 골프연습장(육외철탐), 단란주점, 안마시술소 － 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 － 제13호의 운동시설 중 골프연습장(육외철탐)

구 분		계획내용	
건축물 용도	불허 용도 A	- 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) ●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표10 및 서울시 도시계획조례 제33조에 따라 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ●서울특별시 역세권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 ●교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경 보호구역에서의 금지행위 시설	- 제17호의 공장 - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) ●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표7 및 서울시 도시계획조례 제30조에 따라 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ●서울특별시 역세권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 ●교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설
	지정 용도 ¹⁾ (1층부) a	●건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	●건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점
건폐율		●60% 이하	●60% 이하
용적률		●기준(허용) : 200% 이하 ●상한 : 600% 이하	●기준(허용) : 200% 이하 ●상한 : 400% 이하
최고높이		●150m 이하	●135m 이하
건축한계선		●경인선변 : 10m ●경인로3길 및 경인로변 5m ●광장 및 중로3-104, 가든아파트변 : 3m	
공공기여	기준	●용도지역 변경 : 근린상업지역(33% 이상) / 준주거지역(25% 이상) ●도시계획시설 폐지 : 10%³⁾	
	항목 ²⁾	●보행자전용도로 신설 : 2개소, 폭원 5~8m, 9m(중복결정) ●온수역 광장 ●도로 : 중로 3-104 신설(폭원 15m), 대로3류 신설(폭원 11m → 29m) ●체육시설(럭비구장 등) ●공공기여시설 조성(공공주택, 공공지원시설, 지역필요시설) ※ 항목 이외의 지역 필요부족 기반시설에 대해서는 잔여 공공기여 활용	
비 고		● '역세권활성화사업' 시 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름(기반시설(도로, 광장, 체육시설) 관련 사항 제외) ●광장 조성시 럭비구장 특별계획구역과의 연계를 고려하여 동측은 보행연계 강화 공간, 서측은 교통기능 강화 공간으로 조성 ●광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선을 고려하여 동-서 방향 공공보행통로 조성	

주1) 1층부 지정용도는 지상1층 바닥면적의 50%이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

주2) 공공기여 항목은 세부개발계획 시에 관련부서 및 협의를 통해 변경 가능

주3) 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율은 지역여건 등을 고려하여 가감할 수 있음

■ 용적률 적용기준¹⁾ (의무사항)

구 분		적용기준		비 고
구 분		A (서측부지)	B (동측부지)	
공공기여	공공기여율	●부지면적 ²⁾ 의 33% 이상	●부지면적 ²⁾ 의 25% 이상	적용 기준을 충족 하여야 함
		※ 용도지역 변경 면적의 29.14% 이상 ³⁾		
건축물용도 구분	비주거비율	●연면적의 10% 이상	-	
주택건설 기준	주택규모	●공공주택 : 전용 85㎡ 이하		
건축물 형태	서울형 주거환경 정책	●다음 항목을 준수하여야 하며, 역사문화 보전은 해당되는 대상지에 한함 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전		
		●「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 경우, 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치		
주만공동시설				
공개공지		●「서울특별시 건축 조례」 제26조 제1항 제1호 대상건축물 - 연면적 합계가 5천㎡ 이상: 대지면적의 10% 이상 ●「서울특별시 건축 조례」 제26조 제1항 제1호 대상건축물 외의 건축물 - 연면적 합계가 3만㎡ 이상: 대지면적의 10% 이상		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」

주2) 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임

주3) 공공기여율은 용도지역 변경 면적에 대한 A(서측부지), B(동측부지)의 공공기여율을 가중평균하여 적용

■ 결정(변경) 사유서

변경내용		변경사유
●건축물 형태	●서울형 주거환경 정책	●「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 개정에 따른 의무 적용사항 항목 변경

4) 가든아파트 특별계획구역(변경없음)

5) 화창기공 특별계획구역(변경없음)

6) 동부제강 특별계획구역(변경없음)

7) 한주물류센터 특별계획구역(변경없음)

④ 경미한 사항에 관한 결정(변경없음)

Ⅲ. 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) 사항

① 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	③	럭비구장 특별계획구역	오류동 111-1 일원	66,704.7	감) 328.4	66,376.3	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면 번호	구역명	변경내용	변경사유
③	럭비구장 특별계획구역	•특별계획구역계 및 면적 조정 •면적 : 66,376.3㎡(감 328.4㎡)	•측량결과에 따른 지구단위계획구역 변경

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		66,704.7	감)328.4	66,376.3	100.0	-
주거지역	소 계	37,555.9	감)301.5	37,254.4	51.6	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	9,286.7	증)772.7	10,059.4	15.2	공원, 도로
	준주거지역	28,269.2	감)1,074.2	27,195.0	41.0	B(동측부지)
상업지역	근린상업지역	29,148.8	감)26.9	29,121.9	43.9	A(서측부지)

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역	면적(㎡)	결정(변경) 사유
구로구 오류동 111-1 일대	제2종일반주거지역(7층이하)	10,059.4	•측량결과에 따른 지구단위계획구역 변경 •건축계획 변경(세대수 증가)에 따른 공원 면적의 증가사 향 반영
	준주거지역	27,195.0	
	근린상업지역	29,121.9	

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	1	15~29	보조 간선 도로	356	온수동 35-19	온수동 51-25	일반 도로	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (철도 : 5,849.7㎡)
기정	중로	3	104	12~15	국지 도로	293	오류동 115-9	오류동 110-10	일반 도로	-	서울시고시 제2008-181호 (08.5.29)	-
기정	소로	2	220	9	특수 도로	72	오류동 106	궁동 230	보행자 전용 도로	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (철도: 224.3㎡ /공원: 235.5㎡)
변경	소로	2	220	9	특수 도로	72	오류동 106	궁동 230	보행자 전용 도로	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (철도: 221.4㎡ /공원: 238.4㎡)
기정	소로	2	221	5~8	특수 도로	90	온수역	온수동 28-2	보행자 전용 도로	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (철도: 195.8㎡ /광장: 520.9㎡)

주1) 보행자전용도로(소로2-220) 조성 시 상부 및 하부공간에 대하여 공원 등을 연계한 활용계획을 시설 관리부서와 협의하여 조성 기부채납 할 것

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-220	-	●보행자전용도로 ●폭원 : 9m ●연장 : 72m ●중복결정 : 철도 221.4㎡, 공원 238.4㎡	●지구단위계획구역 면적 변경(측량 값 반영)에 따른 보행자전용도로 중복결정 면적의 변경

2) 철도

■ 철도 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	②	철도	일반철도	구로역	온수동 시계	-	5,900 (619)	365,301 (21,033)	서울시고시 제404호 (97.12.13)	중복결정 (보행자전용도로 : 420.1㎡)
변경	②	철도	일반철도	구로역	온수동 시계	-	5,900 (619)	365,301 (21,205)	서울시고시 제404호 (97.12.13)	중복결정 (보행자전용도로 : 417.2㎡)
기정	③	철도	도시철도 (지하철7호선)	구로구 천왕동 52일대 (시경계)	구로구 온수동 산2-1일대	-	3,000 (587)	- (14,070)	서울시고시 제14호 (98.2.14)	중복결정 (도로 : 5,849.7㎡)

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도	- 중복결정 : 417.2㎡ - 남북간 연결 : 221.4㎡ - 동서간 연결 : 195.8㎡	지구단위계획구역 면적 변경(측량 값 반영)에 따른 철도 중복결정 면적 및 선형 변경

나. 공간시설

1) 광장

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑧	광장	교통 광장	온수동 51-8일원	5,370	증) 29	5,399	서울시고시 제2008-181호 (08.5.29)	중복결정 (철도 : 214.4㎡) (보행자전용도로 : 520.9㎡)

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑧	광장	면적변경: 5,399㎡	토지이용의 효율성을 위한 도시계획시설(광장) 선형 변경

2) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉮	공원3	가로 공원	오류동 107-2 일원	5,463.1	5,463.1	-	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (보행자전용도로 : 235.5㎡)
변경	㉮	공원3	문화 공원	오류동 107-2 일원	5,463.1	증) 750.5	6,213.6	서울시고시 제2024-319호 (24.6.27)	중복결정 (보행자전용도로 : 238.4㎡)

주1) 공원계획 수립시 보행자전용도로(소로2-220) 등과 연계한 활용계획을 시설 관리부서와 협의하여 조성 기부채납 할 것

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 번호	공원명	변경내용	변경사유
㉮	공원3	면적변경 : 6,213.6㎡	- 건축계획 변경(세대수 증가)에 따른 공원 면적의 증가 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의거 도시공원 또는 녹지의 확보기준 이행 - 공원 내 주민편의시설(체육시설) 등의 계획을 위한 세부종류의 변경

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획(변경없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

■ 가구 결정조서

구분	가구번호	비고
력비구장부지 일대	02	력비구장 특별계획구역

2. 건축물에 관한 결정조서(변경)

가. 건축물의 용도계획(변경없음)

■ 건축물 용도계획 결정조서

구 분		계획내용		세부 개발계획
구 분		A (서측부지)	B (동측부지)	
건축물 용도	불허 용도 A	●건축법 시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 골프연습장(옥외철탑), 단란주점, 안마시술소 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외철탑) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) ●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표10 및 서울시 도시계획조례 제33조에 따라 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ●서울특별시 역세권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 ●교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경 보호구역에서의 금지행위 시설	●건축법 시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 골프연습장(옥외철탑), 단란주점, 안마시술소 - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외철탑) - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) ●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표7 및 서울시 도시계획조례 제30조에 따라 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ●서울특별시 역세권활성화사업 운영기준 3-3-2에 따른 도시형생활주택 ●교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설	좌 동
	지정 용도 ¹⁾ (1층부) a	●건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	●건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	좌 동

주1) 1층부 지정용도는 지상1층 바닥면적의 50%이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

나. 건축물의 밀도계획(변경)

1) 건폐율에 관한 계획(변경없음)

■ 건폐율 결정조서

구 분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
A (서측부지) 근린상업지역	60% 이하	좌 등	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 준용
B (동측부지) 준주거지역	60% 이하	좌 등	

2) 용적률에 관한 계획(변경)

■ 용적률 결정조서

구 분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
A (서측부지) 근린상업지역	●기준(허용) : 200% 이하 ●상한 : 600% 이하	좌 등	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용
B (동측부지) 준주거지역	●기준(허용) : 200% 이하 ●상한 : 400% 이하	좌 등	

■ 용적률 적용기준¹⁾(의무사항)(기정)

구 분		적용기준		세부개발계획		비 고
구 분		A(서측부지)	B(동측부지)	A (서측부지)	B (동측부지)	적용 기준을 총괄 하여야 함
공공 기여	공공 기여율	●부지면적 ²⁾ 의 33% 이상	●부지면적 ²⁾ 의 25% 이상	●특별계획구역 면적의 29.06% 이상 ³⁾		
건축물 용도 구분	비주거 비율	●용적률의 10%이상	●용적률의 10%이상	●주거:비주거 = 78% : 22.00%	●주거:비주거 = 89.96% : 10.04%	
		●전체 연면적의 20% 이상	-	●주거:비주거 = 76.89% : 23.11%	-	
주택 건설 기준	주택 규모	● 공공주택 : 전용 85㎡ 이하		●공공주택 : 74세대/72㎡ : 7세대/84㎡	●공공주택 : 49세대/59㎡	
건축물 형태	서울형 주거 환경 정책	●다음 각 항목 중 2가지 이상 의무적으로 이행 - 지속가능형 공동주택 - 커뮤니티 지원시설 설치 - 친환경 건축물 - 역사문화 보존		●지속가능형 공동주택 이행 ●커뮤니티 지원시설 설치 이행		
주민공동 이용시설		●주민공동체 활성화를 위해 주민공동시설 설치 - 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25		●주민공동시설 - 3,494㎡ - 도서관, 어린이집	●주민공동시설 - 3,111㎡ - 도서관, 어린이집	

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」

주2) 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임

주3) 공공기여율은 용도지역 변경 면적에 대한 A(서측부지), B(동측부지)의 공공기여율을 가중평균하여 적용

주4) 공공기여는 가중평균한 총량 내에서 배분 가능

주5) 주민공동시설은 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 준용

■ 용적률 적용기준¹⁾ (의무사항)(변경)

구 분		적용기준		세부개발계획		비 고
구 분		A(서측부지)	B(동측부지)	A (서측부지)	B (동측부지)	적용 기준을 충족 하여야 함
공공 기여	공공 기여율	●부지면적 ²⁾ 의 33% 이상	●부지면적 ²⁾ 의 25% 이상	●특별계획구역 면적의 29.14% 이상 ³⁾		
건축물 용도 구분	비주거 비율	●전체 연면적의 10% 이상	-	●주거:비주거 = 89.94% : 10.06%	-	
주택 건설 기준	주택 규모	● 공공주택 : 전용 85㎡ 이하		●공공주택 : 19세대/74㎡ : 60세대/84㎡	●공공주택 : 36세대/59㎡ : 10세대/84㎡	
		● 민간주택 : 기준없음		●장기민간임대주택 : 10세대/74㎡ : 33세대/84㎡	-	
건축물 형태	서울형 주거 환경 정책	●다음 각 항목 중 2가지 이상 의무적으로 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보존		●지속가능형 공동주택 이행 ●커뮤니티 지원시설 설치 이행		
주민공동 이용시설		●「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 에 따른 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 경우, 주민공동체 활 성화를 위하여 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치		●주민공동시설 - 6,185㎡ - 도서관, 어린이집	●주민공동시설 - 4,688㎡ - 도서관, 어린이집	
공개공지		●「서울특별시 건축 조례」 제26조 제1항 제1호 대상건축물 - 연면적 합계가 5천㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상 ●「서울특별시 건축 조례」 제26조 제1항 제1호 대상건축물 외 의 건축물 - 연면적 합계가 3만㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상		●공개공지 - 2,944㎡	●공개공지 - 2,750㎡	

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」

주2) 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임

주3) 공공기여율은 용도지역 변경 면적에 대한 A(서측부지), B(동측부지)의 공공기여율을 가중평균하여 적용

주4) 주민공동시설은 「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 준용

■ 결정(변경) 사유서

변경내용		변경사유
●건축물 형태	●서울형 주거환경 정책	●「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 개정에 따른 의무 적용사항 항목 변경

■ A획지(근린상업용지) 임대주택 확보에 따른 용적률 완화 2)

구분	산출결과	산출내역	비고
상한용적률	599%	• 민간주택 용적률 400% + 증가용적률 99% (민간주택 용적률 49% + 공공·임대주택 용적률 50%) + 비주거용적률 100% = 599%	-
증가용적률	99%	• 증가용적률 99% = 민간주택 용적률 49% + 공공·임대주택 용적률 50% ※ [별표16] 상업지역 안에서 주거복합건물의 용도 비율 및 용적률(2025.5.19.) - 상업지역 안에서 주거복합건물의 주거용으로 사용되는 용적률은 400퍼센트 이하로 하지만, - 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 근린상업지역 기준 500 퍼센트 이하로 함.	-
추가 임대주택 확보 용적률	50%	• $\{(원화용적률 - 상한용적률) \times 1/2\}$ $= \{(500\% - 400\%) \times 1/2\} = 50\%$	-
공공·민간임대주택 확보계획	122세대	• 공공임대주택 연면적 : 13,580.15㎡, - 민간임대주택 연면적 : 7,399.12㎡ • 공공임대주택 세대수 : 19세대(74㎡), 60세대(84㎡) • 장기일반임대주택 세대수 : 10세대(74㎡), 33세대(84㎡)	-

주1) 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조 제1호에 따라 상업지역 안에서 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 때에는 별표 16의 용적률을 적용할 수 있음

3) 높이에 관한 계획(변경없음)
■ 높이 결정조서

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
A (서측부지) 근린상업지역	150m 이하	좌 동	-
B (동측부지) 준주거지역	135m 이하	좌 동	

다. 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 계획(변경없음)

1) 건축물 배치에 관한 계획
■ 건축물 배치에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
A (서측부지) 근린상업지역	- 경인선변 : 건축한계선 10m - 경인로3길 및 경인로변 : 건축한계선 5m - 광장변 : 건축한계선 3m	좌 동	-
B (동측부지) 준주거지역	- 경인선변 : 건축한계선 10m - 경인로3길 및 경인로변 : 건축한계선 5m - 중로3-104번, 가든아파트변 : 건축한계선 3m	좌 동	

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)

■ 건축물 형태 및 외관에 관한 결정조서

구분		계획 내용	비고
건축물 형태	저층부	- 투시벽 및 투시형 셔터 설치 1층 개구부의 높이는 인접건축물과 조화를 이루도록 계획 - 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	규제 사항
	1층 높이	• 신축 건축물의 1층 높이는 기존 건축물과 조화를 이루도록 계획	
	1층 바닥높이	• 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 조성	
건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획	권장 사항
	야간조명	- 폭 20m이상 도로변에 10층 이상 건축시 상형식 야간조명 설치 권장 - 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	
	건축설비	• 폭 20m이상 도로변에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변 노출 설치 않도록 권장	
옥외광고물 및 통합간판		• 통합간판 설치 유도	규제 사항
		• 옥외광고물 등 관리조례, 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·원화고시 등 관련규정 준수	권장 사항
담장 및 옹벽의 처리		- 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치 권장 - 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	권장 사항

주) 공공보행통로변 저층부 건축물에 대한 구체적인 사항은 세부개발계획 민간부문 지구단위계획 시행지침 상 제18조 공공보행통로에 따름

3. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

가. 대지내 공지에 관한 계획(변경)

■ 대지내 공지에 관한 결정조서(기정)

구분		계획내용	적용대상지	세부개발계획	비고
차폐조경 ¹⁾		•가로경관 향상, 보행안전성 확보 및 교통소음 저감 •인접보도와는 단차없이 조성 •주거환경 보호를 위해 주거지역에 폭 5m 이상 조성	대흥·성원·동진빌라 및 온수산업단지 특별계획구역	좌동	-
			력비구장 특별계획구역	좌동	경인선변에 한함
전면공지	보도 확보형	•인도와 접하는 전면공지 •보행자통행 가능한 구조, 보도기능 담당토록 조성	건축한계선 2m 이상	좌동	-
	차도 확보형	•보도가 없는 이면도로와 접하는 전면공지 •차량 또는 보행자 통행이 원활히 이루어질 수 있는 구조로 조성	6m미만 소로	좌동	-
	조성 지침	•인접보도 및 도로와 단차 없이 조성 •차량 및 보행통행 지장물(담장, 화단 등) 설치 금지 •공공부분 보도 포장패턴 우선 적용 •건축물 신축 시 개발주체가 조성	-	좌동	-
공개공지		•전면 도로변 가각부, 주요 보행 결정점 및 가로변으로 설치 •일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원) 형태로 조성, 녹지를 20%이상 •1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 •최소폭 5m 이상 •필로티 구조 시 유효높이 6m 이상 •조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중이용에 편리한 시설 설치	전지역 권장	광장, 공원 및 공공보행도로변 공개공지 위치 지정 - A(서측부지) : 2개소 - B(동측부지) : 1개소 ※ 전면공지와 중복가능	-
쌈지형 공지		•대지면적 1,000㎡ 이상의 규모에 설치 권장 •15m 이상 도로변 가각부, 주요 보행결절점 설치 •인접대지 전면공지와 일체형으로 조성 •접한보도와 단차없이 연속하여 조성 •필로티 구조 시 유효높이 6m 이상	전지역 권장	좌동	-
보차혼용통로		•보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	6개소	좌동	-
공공보행통로		•온수도시자연공원 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모	2개소	좌동	-
		•온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모	1개소	좌동	-
		•광장과 력비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선 강화를 위해 등·서 방향 공공보행통로 조성	1개소 (력비구장 특별계획구역)	공공보행통로(6m)지정	공공보행통로 선형변경
공공통로		•보행자전용도로(소로 2-220, 소로 2-221)와 건축물이 연결되는 입체보행통로 폭 3m 이상 조성	1개소 (력비구장 특별계획구역) A(서측부지)	좌동	신설

1) 관련규정(소방활동을 위한 비상차량 동선 확보 등) 적용을 위한 일부구간에 한하여 폭 조정 가능

■ 대지내 공지에 관한 결정조서(변경)

구분		계획내용	적용대상지	세부개발계획	비고
차폐조경 ¹⁾		•가로경관 향상, 보행안전성 확보 및 교통소음 저감 •인접보도와는 단차없이 조성 •주거환경 보호를 위해 주거지역에 폭 5m 이상 조성	대흥·성원·동진빌라 및 온수산업단지 특별계획구역	좌동	-
			럭비구장 특별계획구역	좌동	경인선변에 한함
전면공지	보도 확보형	•인도와 접하는 전면공지 •보행자통행 가능한 구조, 보도기능 담당토록 조성	건축한계선 2m 이상	좌동	-
	차도 확보형	•보도가 없는 이면도로와 접하는 전면공지 •차량 또는 보행자 통행이 원활히 이루어질 수 있는 구조로 조성	6m미만 소로	좌동	-
	조성 지침	•인접보도 및 도로와 단차 없이 조성 •차량 및 보행통행 지장물(담장, 화단 등) 설치 금지 •공공부문 보도 포장패턴 우선 적용 •건축물 신축 시 개발주체가 조성	-	좌동	-
공개공지		•전면 도로변 가각부, 주요 보행 결정점 및 가로변으로 설치 •일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원) 형태로 조성, 녹지를 20%이상 •「서울특별시 건축조례」 제26조(공개 공지 등의 확보) 내 공개공지 설치기준 준수	전지역 권장	광장, 공원 및 공공보행통로변 공개공지 위치 지정 - A(서측부지) : 2개소 - B(동측부지) : 1개소 ※ 전면공지와 중복가능	-
쌈지형 공지		•대지면적 1,000㎡ 이상의 규모에 설치 권장 •15m 이상 도로변 가각부, 주요 보행결절점 설치 •인접대지 전면공지와 일체형으로 조성 •접한보도와 단차없이 연속하여 조성 •필로티 구조 시 유효높이 6m 이상	전지역 권장	좌동	-
보차혼용도로		•보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	6개소	좌동	-
공공보행통로	•온수도시자연공원 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모		2개소	좌동	-
	•온수역 이용자의 원활한 보행흐름 유도 및 우회방지 도모		1개소	좌동	-
	•광장과 럭비구장 특별계획구역 및 가든아파트 특별계획구역과의 보행동선 강화를 위해 동-서 방향 공공보행통로 조성		1개소 (럭비구장 특별계획구역)	공공보행통로(6m)지정	공공보행통로 선형변경
공공통로		•보행자전용도로(소로 2-220, 소로 2-221)와 건축물이 연결되는 입체보행통로 폭 3m 이상 조성	1개소 (럭비구장 특별계획구역) A(서측부지)	좌동	신설

1) 관련규정(소방활동을 위한 비상차량 동선 확보 등) 적용을 위한 일부구간에 한하여 폭 조정 가능

나. 차량동선에 관한 계획(변경없음)

■ 차량동선에 관한 결정조서

구분	적용기준	적용대상
차량출입 불허구간	•간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 •간선가로변 차량 및 보행흐름의 연속성, 안전성, 쾌적성 확보를 위한 차량출입구 제한 •주차출입구가 지정되지 않은 대지는 위계가 낮은 도로(6m이상, 건축한계선 포함)에서 진입 원칙 •주차출입구의 수를 최소화하기 위해 인접 대지와의 공동주차출입구 설치를 권장	경인로변

다. 공공기여 계획에 관한 결정(변경)

■ 공공기여 계획에 관한 결정조서

(1) 도시계획시설(체육시설) 폐지에 따른 공공기여계획 결정조서(변경없음)

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고 (귀속주체)
체육시설 대체부지	•대체부지의 위치(서울시로 한정), 설치시설 및 사업비 등을 포함한 공공기여계획은 세부개발계획 수립 시 확정	•신구로 유수지로 대체부지 위치 지정 (서울시 구로구 구로동 689-7 일원) •사업비 : 587.1억원¹⁾ •설치시설²⁾ - 생태공원 - 체육시설 : 다목적 구장 2개소 (럭비구장 포함) - 복합문화시설 - 보행육교 : 신설 1개, 재조성 1개	구로구
공공기여	•도시계획시설 폐지 10%	•도시계획시설 폐지 10%³⁾ ※ 추가적인 사업비용 발생 시 사업자 부담으로 유수지 도시관리계획 중 재원조달계획에 반영하여 결정	

- 1) 사업비는 건축인·허가 시점에 도시계획시설 폐지 10%에 대한 감정평가에 따라 달라질 수 있음
- 2) 체육시설 대체부지 설치시설 세부계획에 대하여 관할 관리청과 협의하여 조성후 기부채납하되, 설치가 곤란할 경우 조성비용을 예치하여 별도 설치 가능
- 3) 도시계획시설 폐지 10%의 산정을 위한 감정평가는 건축인·허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정 하되, 토지가치 산정 기준은 도시관리계획 결정고시 시점으로 함

(2) 용도지역 변경에 따른 공공기여계획 결정조서(변경)

구분	용도지역		용적률		공공기여율 ²⁾				비고
	변경전	변경후	기준 (허용)	상한	기준	계획 공공기여율			
						기정	변경		
서측 부지 (A)	제2종일반 주거지역 (7층이하)	근린상업 지역	200%	600%	부지면적 ¹⁾ 의 33%이상	가중평균 ²⁾ 29.14% 이상	29.64%	32.56%	력비구장 특별계획구역에 한함 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용
동측 부지 (B)	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거 지역	200%	400%	부지면적 ¹⁾ 의 25%이상				

1) 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임

2) 공공기여율은 용도지역 변경 면적에 대한 A(서측부지), B(동측부지)의 공공기여율을 가중평균하여 적용

■ 공공기여계획 세부내역(기정)

구분		공공기여 ¹⁾ 내역				건축물 연면적(㎡)	위치 및 규모	비고 (귀속주체)
		계	부속토지(㎡)	환산면적(㎡)	구성비(%)			
총 계		17,020.4	11,653.4	5,367.0	29.64	33,024.59	-	-
기반 시설 ³⁾	소 계	8,282.4	7,361.2	921.2	14.42	-	-	-
	광장조성	3,537.6	3,537.6	-	6.16	-	온수역광장	구로구
	도로	3,823.6	3,823.6	-	6.66	-	대로 3-1, 중로 3-104	대로:서울시 중로:구로구
	보행자전용도로 (소로2-220, 소로2-221)	921.2	-	921.2	1.60	-	온수역연결 폭 5~8m, 북측연결 폭 9m	구로구
공공 기여 시설 ²⁾	소 계	8,738.0	4,292.2	4,445.8	15.22	33,024.59	-	-
	공공주택	2,513.2	2,513.2	-	4.38	19,373.32	130세대	서울시
	공공임대 업무시설	3,003.5	958.1	2,045.4	5.23	8,310.01	A(서측부지) 지상1,2층	서울시
	지역필요시설 (교육연구시설)	500.0	144.0	356.0	0.87	1,249.36	A(서측부지) 지상2층	구로구
	지역필요시설 (문화시설, 노유자시설)	2,721.3	676.9	2,044.4	4.74	4,091.90	B(동측부지) 지상1,2층	구로구

주1) 「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」 3-3-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-63호, 2023.2.1.)를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설은 토지, 건축물 모두 기부채납함(기부채납만 공공기여율로 산정)

주3) 기반시설 및 공공기여시설은 조성 후 기부채납

주4) 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

주5) 공공임대업무시설 및 지역필요시설은 세부 건축계획 성능수준, 설비 등 조성계획을 관할 관리청과 협의 후 건축인허가 시 확정하여 준공 시 기부채납

■ 공공기여계획 세부내역(변경)

구분		공공기여 ¹⁾ 내역				건축물 연면적(㎡)	위치 및 규모	비고 (귀속주체)
		계	부속토지(㎡)	환산면적(㎡)	구성비(%)			
총 계		18,337.4	13,406.7	4,930.7	32.56	37,652.4	-	-
기반 시설 ³⁾	소 계	9,538.5	8,569.2	969.3	16.93	-	-	-
	광장조성	2,141.6	2,141.6	-	3.80	-	온수역광장	구로구 (기중치 적용)
	도로	3,959.0	3,959.0	-	7.03	-	대로 3-1, 중로 3-104	대로:서울시 중로:구로구 (기중치 적용)
	보행자전용도로 (소로2-220, 소로2-221)	969.3	-	969.3	1.72	-	온수역연결 폭 5~8m 북측연결 폭 9m	구로구
	공원	2,468.6	2,468.6	-	4.38	-	-	(기중치 적용)
	공공주택	2,549.5	2,549.5	-	4.53	19,887.2	125세대	서울시
공공 기여 시설 ²⁾	소 계	8,798.9	4,837.5	3,961.4	15.63	37,652.4	-	-
	공공지원시설	2,913.4	1,130.9	1,782.5	5.17	10,130.6	A(서측부지) 지상1,2층	서울시
	지역필요시설 (교육연구시설)	608.0	212.9	395.1	1.08	1,907.1	A(서측부지) 지상1층	구로구
	지역필요시설 (문화시설, 노유자시설)	2,728.0	944.2	1,783.8	4.85	5,727.5	B(동측부지) 지상1층	구로구

- 주1) 「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함
- 주2) 공공주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호, 2023.2.1.)를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설은 토지, 건축물 모두 기부채납함(기부채납만 공공기여율로 산정)
- 주3) 기반시설 및 공공기여시설은 조성 후 기부채납
- 주4) 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음
- 주5) 공공지원시설 및 지역필요시설은 세부 건축계획 성능수준, 설비 등 조성계획을 관할 관리청과 협의 후 건축인·허가 시 확정하여 준공 시 기부채납
- 주6) 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 2025.03.18. 개정에 따라 공공시설의 건축비에서 부가가치세를 제외한 단가를 적용하였으며, 지하의 부설주차장·기계실·전기실 등은 '분양가상한제 기본형건축비' 중 지하층 건축비를 적용하여 반영 하였음.
- 주7) 광장의 실제 제공면적은 5,390.8㎡이나 용적률 가중치를 적용하여 2,141.6㎡로 산정[5,390.8㎡×(200%/503.4%) = 2,141.6㎡]
- 주8) 도로의 실제 제공면적은 9,965.2㎡이나 용적률 가중치를 적용하여 3,959.0㎡로 산정[9,965.2㎡×(200%/503.4%) = 3,959.0㎡]
- 주9) 공원의 실제 제공면적은 6,213.6㎡이나 용적률 가중치를 적용하여 2,468.6㎡로 산정[6,213.6㎡×(200%/503.4%) = 2,468.6㎡]

■ 공공기여시설의 용도 및 운영주체(신설)

구분	시설명	위 치	층	면 적	비고(관리청)
신규	공공지원시설	서울시 구로구 온수동	지상1~2층	지분 : 1,130.9㎡ 연면적 : 10,130.6㎡	복합설치 (서울특별시청)
신규	교육연구시설	서울시 구로구 온수동	지상1층	지분 : 212.9㎡ 연면적 : 1,907.1㎡	복합설치 (구로구청장)
신규	문화시설	서울시 구로구 오류동	지상1층	지분 : 741.6㎡ 연면적 : 4,498.4㎡	복합설치 (구로구청장)
신규	노유자시설	서울시 구로구 오류동	지상1층	지분 : 202.6㎡ 연면적 : 1,229.0㎡	복합설치 (구로구청장)

- ※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
 ※ 교육연구시설, 문화시설, 노유자시설은 구로구로 귀속되며 구로구청장이 운영 및 관리함
 ※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음
 ※ 공공지원시설의 세부용도에 대해서는 서울시 공공기여 수요·공급 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

④ 경미한 사항에 관한 결정(변경없음)

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같음
 - 공개공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 - 전면공지의 조성방법의 변경
 - 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
- 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축위원회 심의(자문) 필요여부를 판단하여 처리한다.

IV. 관계도면 : 붙임 참조

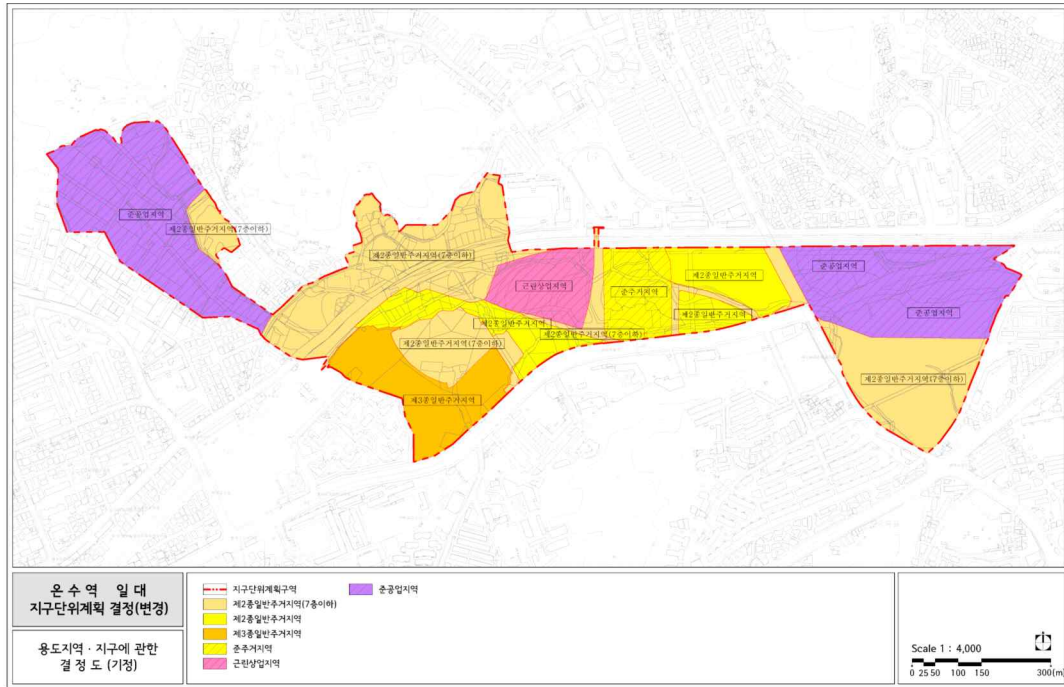
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소

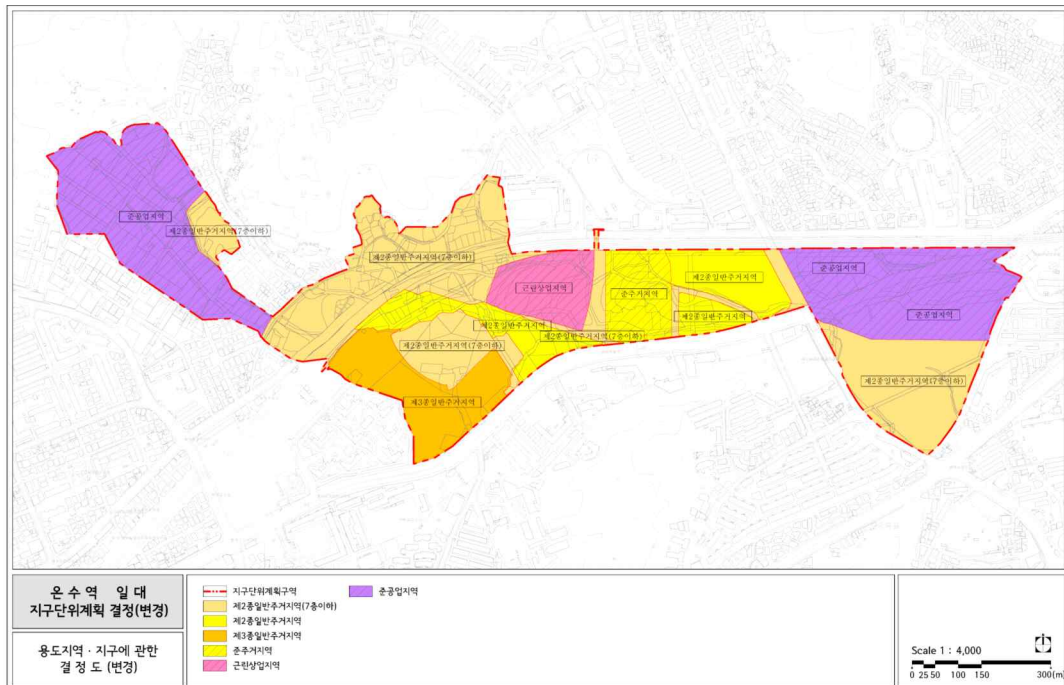
- 서울특별시 도시공간전략과(☎ 2133-4654) 및 구로구 도시계획과(☎ 860-2955)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

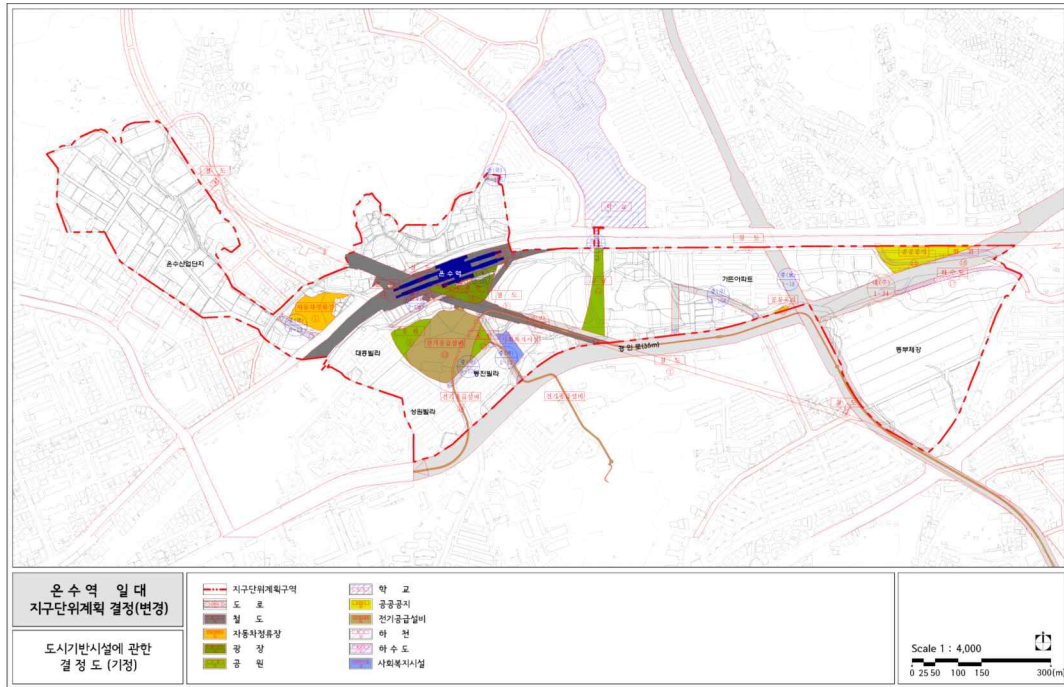
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



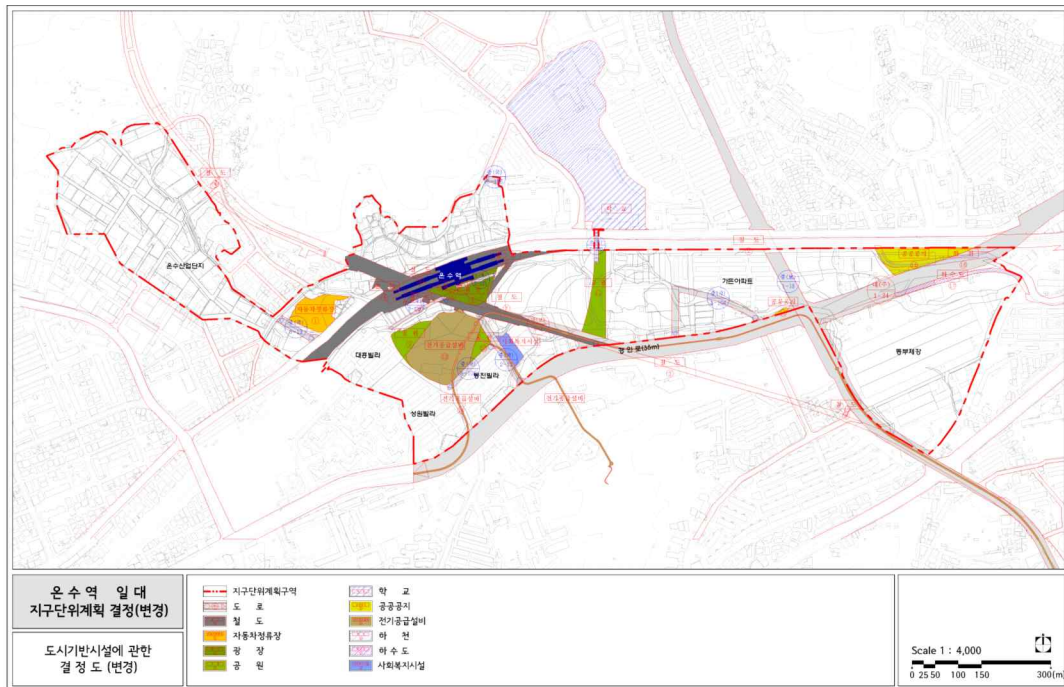
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



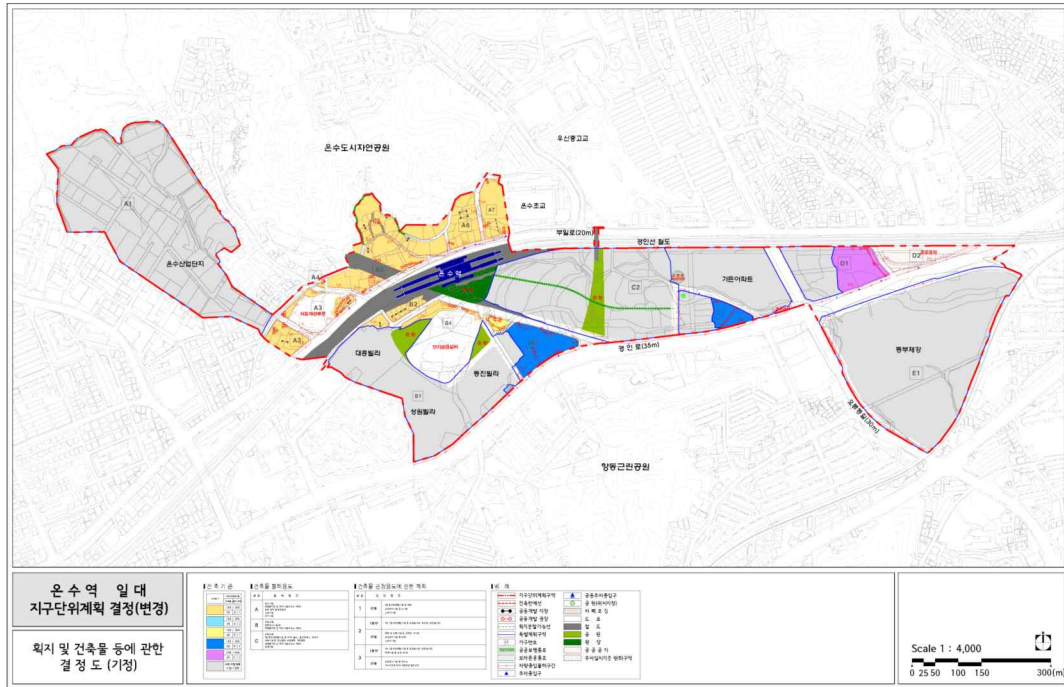
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



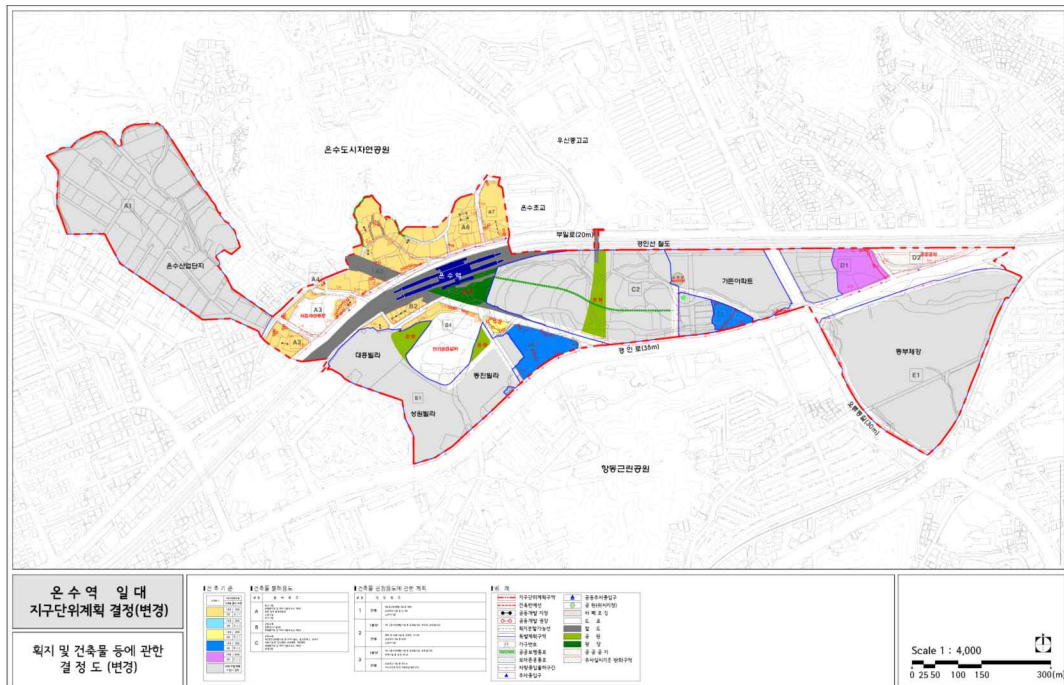
■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



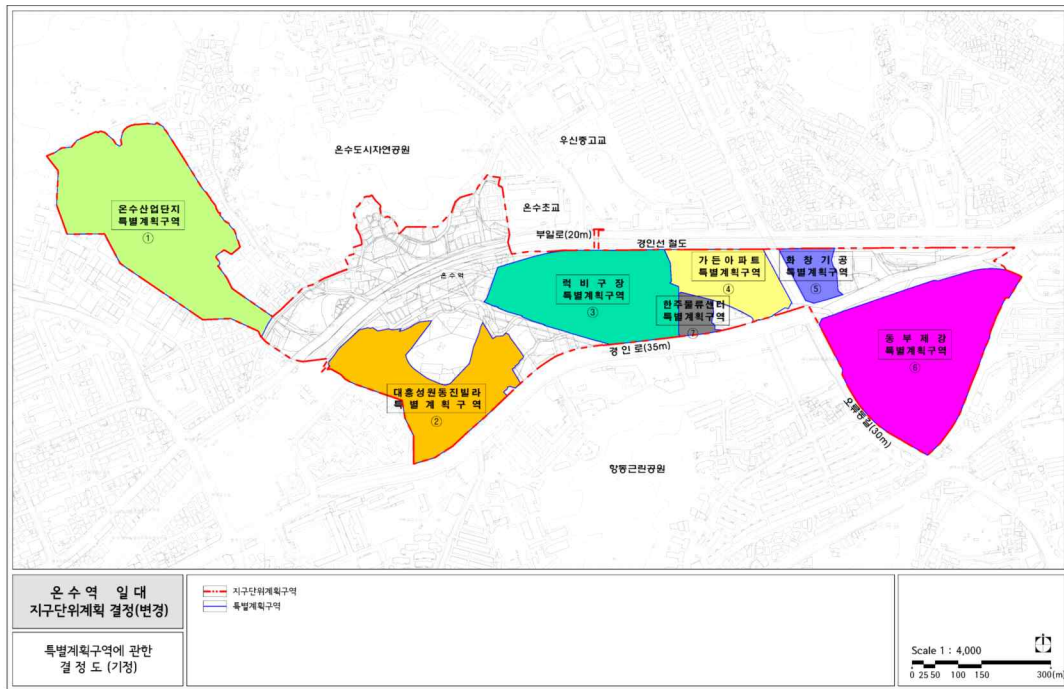
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



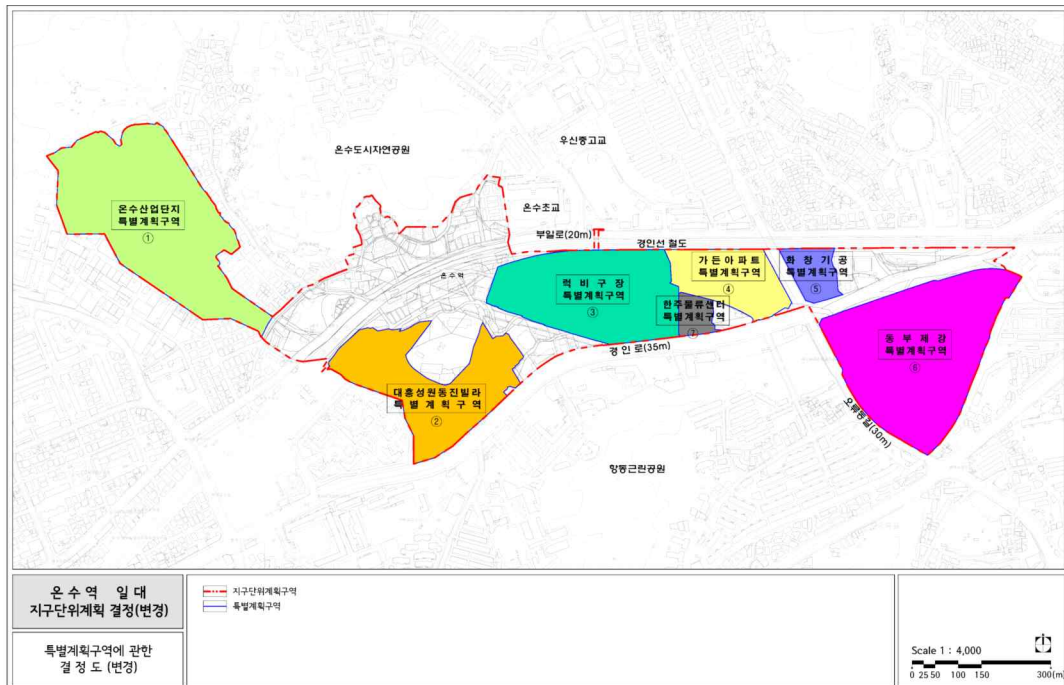
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역에 관한 결정도(기정)

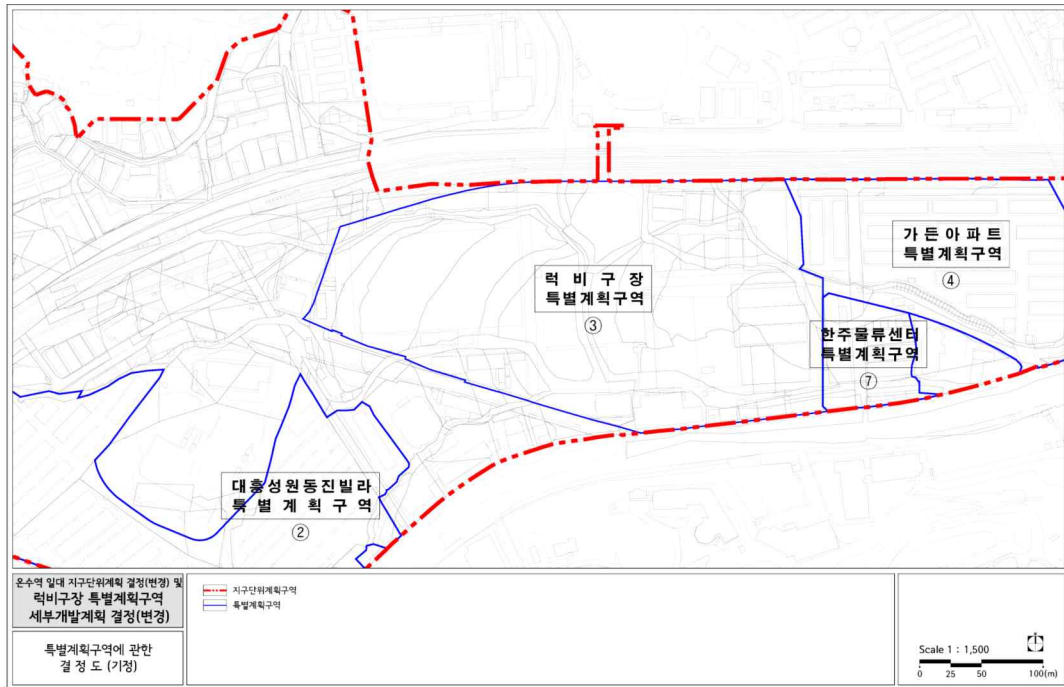


■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경)

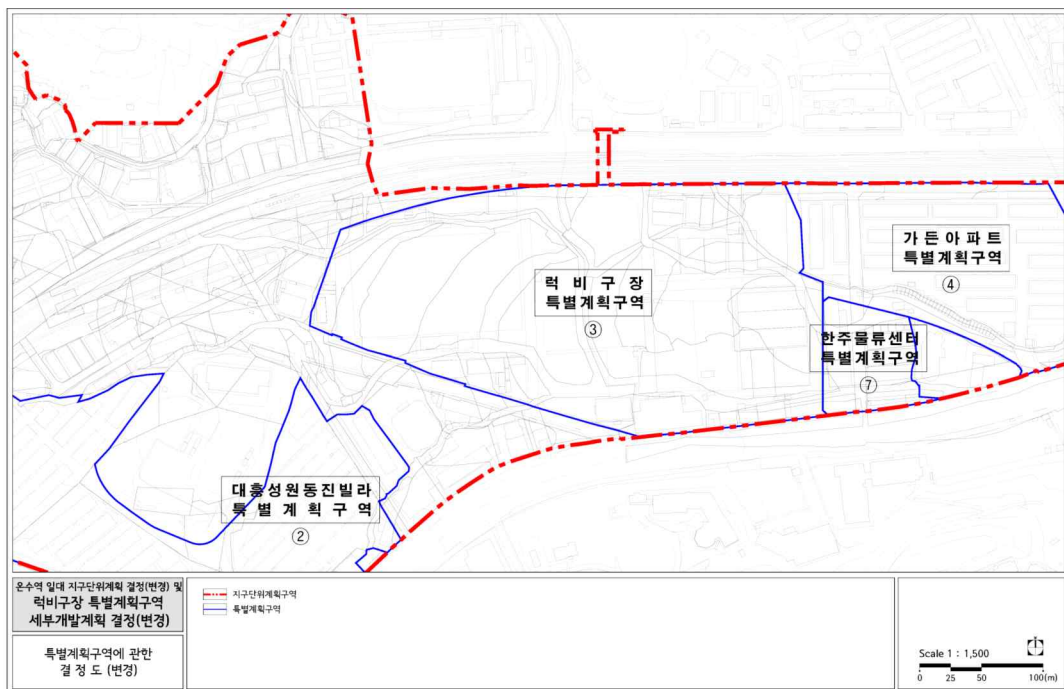


○ 럭비구장 특별계획구역 세부개발계획 결정

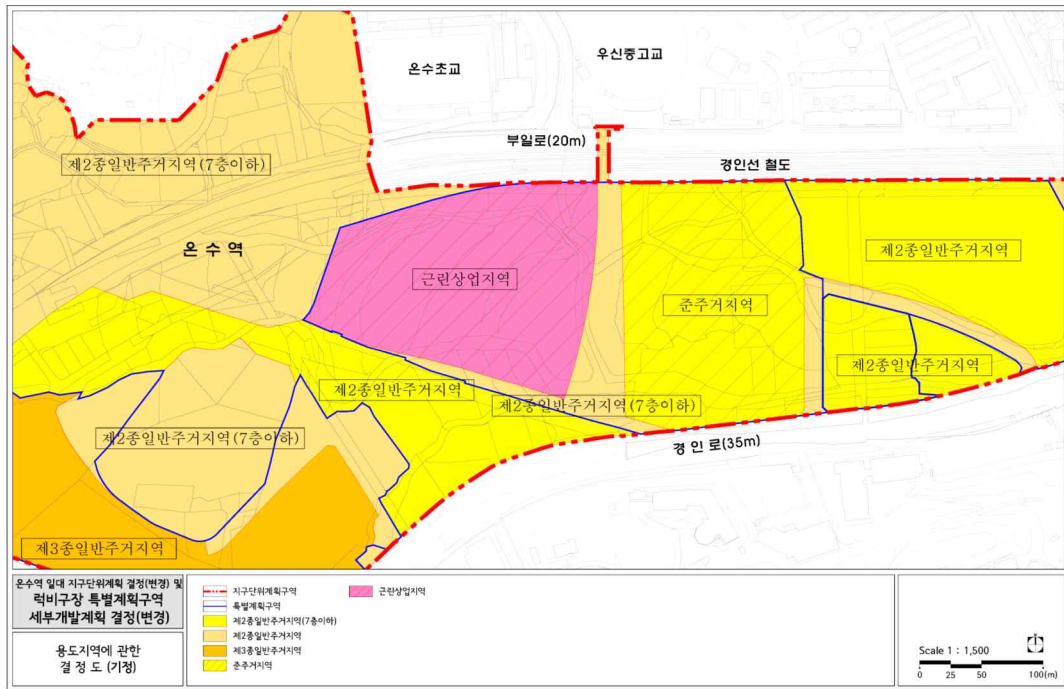
■ 특별계획구역에 관한 결정도(기정)



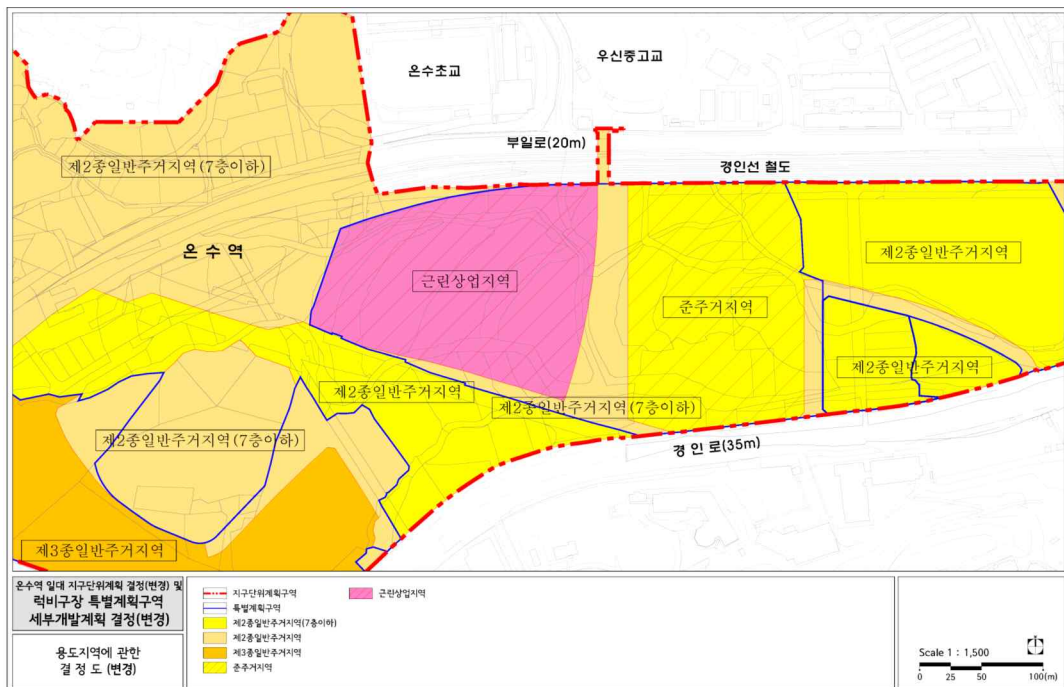
■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경)



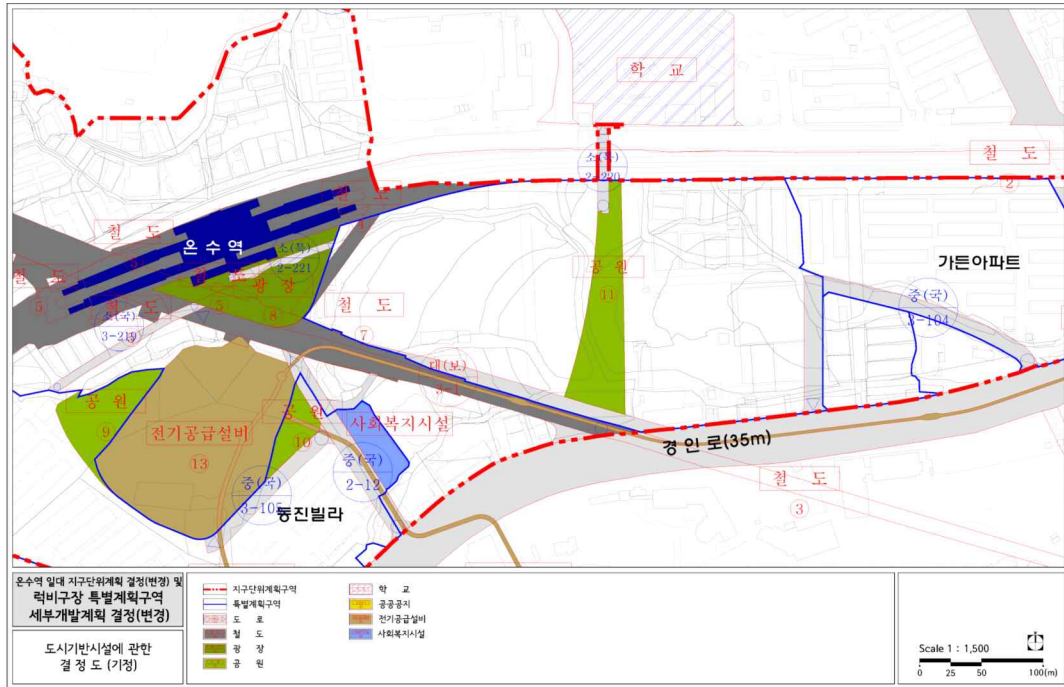
■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



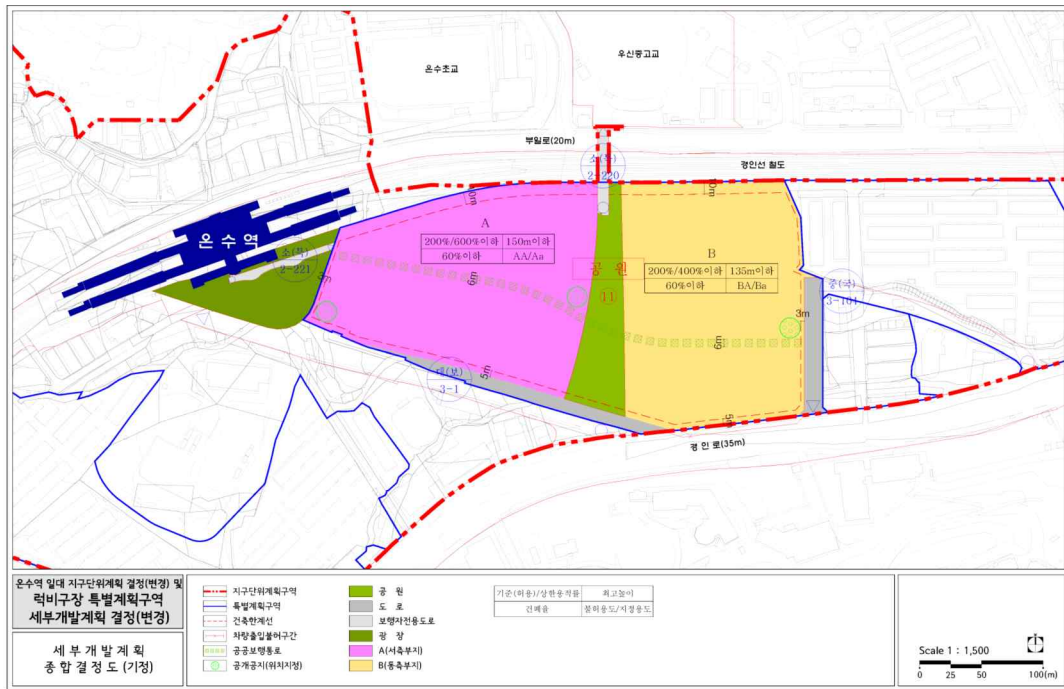
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



■ 세부개발계획 종합결정도(기정)



■ 세부개발계획 종합결정도(변경)

